Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно- планировочное бюро"
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН 6141061014, ОГРН 1236100034488,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

Заказчик: Куричева Елена Владимировна
Дмитренко Ольга Дмитриевна

Проектное предложение
по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешенного использования: "Для эксплуатации жилого дома" на вид использования: "Блокированная жилая застройка" (жилые дома блокированной застройки этажностью не выше 3-х этажей).

31/2024-ПП

2024

Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно- планировочное бюро"
города Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН 6141061014, ОГРН 1236100034488,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

Проектное предложение
по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешенного использования: "Для эксплуатации жилого дома" на вид использования: "Блокированная жилая застройка" (жилые дома блокированной застройки этажностью не выше 3-х этажей).

Взам.инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Директор ООО ""Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска _____ А. М. Шепелев

Начальник ОП _____ О. П. Семеренко

Заказчик _____ Е.В. Куричева

_____ О.И. Дмитренко

	Содержание	Страницы
31-2024	Пояснительная записка	1-3
31-2024	Ситуационный план	4
31-2024	Фрагмент плана кадастрового квартала	5
31-2024	Фрагмент ПЗЗ г. Батайска	6
31-2024	Схема планировочной организации земельного участка	7
31-2024	План первого этажа, экспликация помещений	8
31-2024	Фотофиксация	9-10

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	31-2024
Начальник ОП		Семеренко О.П.			04.024	Содержание
Архитектор		ШалтуяноваС.С.			04.024	

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	10

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

Формат А4

Пояснительная записка

1). Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103, разработано на основании:
- Задания заказчика
2). Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы:
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости на земельный участок;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (жилой дом);
- Технический паспорт на жилой дом, выданный МУП "Бюро технической инвентаризации" города Батайска от 27.02.2023
-Топографическая съемка, выдана ИП "Рыбин Н.А."
3). Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", данный участок расположен в зоне Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

Зона Ж.2. установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

4). Площадь земельного участка составляет 492.00 м2

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010803:188

Вид разрешенного использования: Для эксплуатации жилого дома

5). Жилой дом общей площадью 183.60 м2

Кадастровый номер жилого дома 61:46:0010803:2916

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	31-2024
Начальник ОП		Семеренко О.П.			04.024	Пояснительная записка
Архитектор		ШалтуяноваС.С.			04.024	

Стадия	Лист	Листов
ПП	2	

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

Формат А4

Проектное предложение разработано с целью внесения изменений в вид разрешенного использования земельного участка на:

условно-разрешенный вид использования земельного участка:

– 2.3. Блокированная жилая застройка (Жилые дома блокированной застройки этажностью не выше 3-х этажей).

На земельном участке расположен одноэтажный жилой дом, который по факту использования разделен на две отдельные жилые секции (блока):

– каждый блок фактически предназначен для проживания одной семьи;

– каждый блок имеет общую стену, без проемов с соседним блоком;

– каждый блок, не имеет общих входов, технических помещений;

– каждый блок имеет отдельный вход с улицы, разделенный между собой;

– каждый блок имеет индивидуальные системы отопления, водоснабжения, вентиляции и подключения к внешним инженерным сетям

Входы на дворовые территории ориентированы со стороны ул. Первомайское кольцо

Для территориальной зоны Ж.2. установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка: (2.3) – 200 кв. м. для каждого блока;
- минимальные отступы от границ земельного участка:
  от красной линии улицы, проезда – 3,0 м. (в условиях существующей застройки – 1,0 м.);
- максимальная высота здания, сооружения: (2.3) – 20,0 м.;
- максимальная этажность: (2.3) – 3 этажа;
- максимальная высота ограждения земельных участков: (2.3) – 2 метра.

Жилой дом блокированной застройки, его расположение на земельном участке соответствует требованиям ПЗЗ муниципального образования "Город Батайск".

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
Начальник ОП		Семеренко О.П.			04.024
Архитектор		ШалтуяноваС.С.			04.024

31-2024

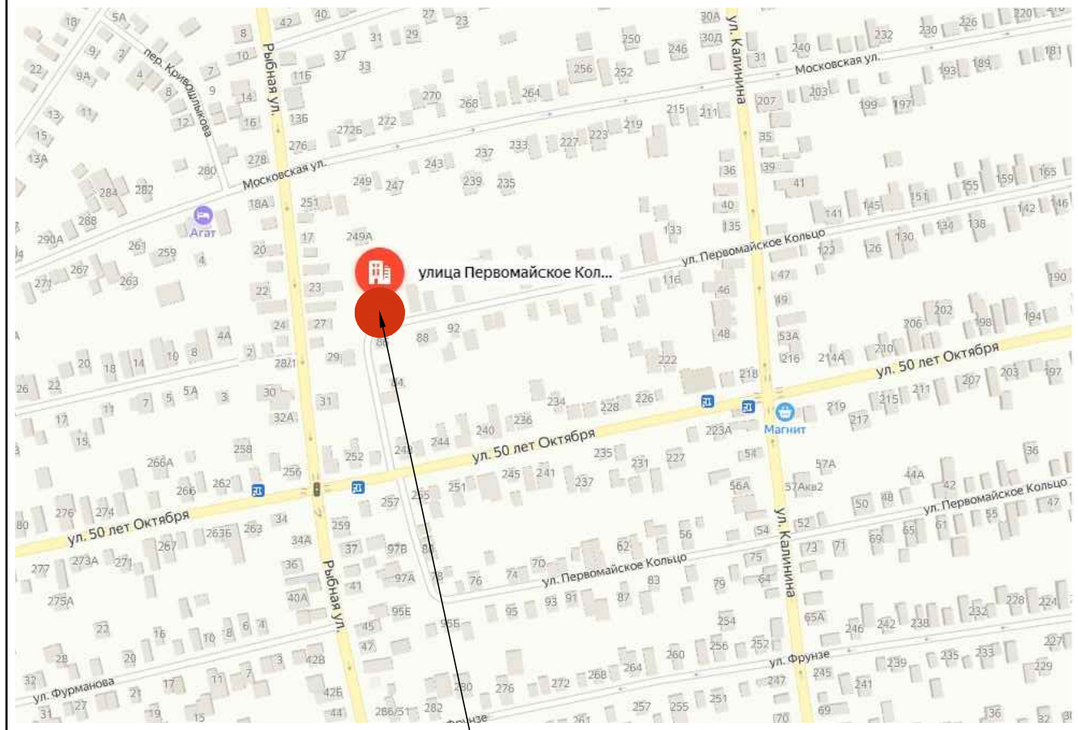
Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
ПП	3	

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

Формат А4

Ситуационный план



Месторасположение земельного участка по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата
				04.024

31/2024-АР

Лист 4

Формат А4

Фрагмент плана кадастрового квартала
(Источник – pkk.rosreestr.ru)

Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Первомайское кольцо, 103

Кадастровый номер – 61:46:0010803:188

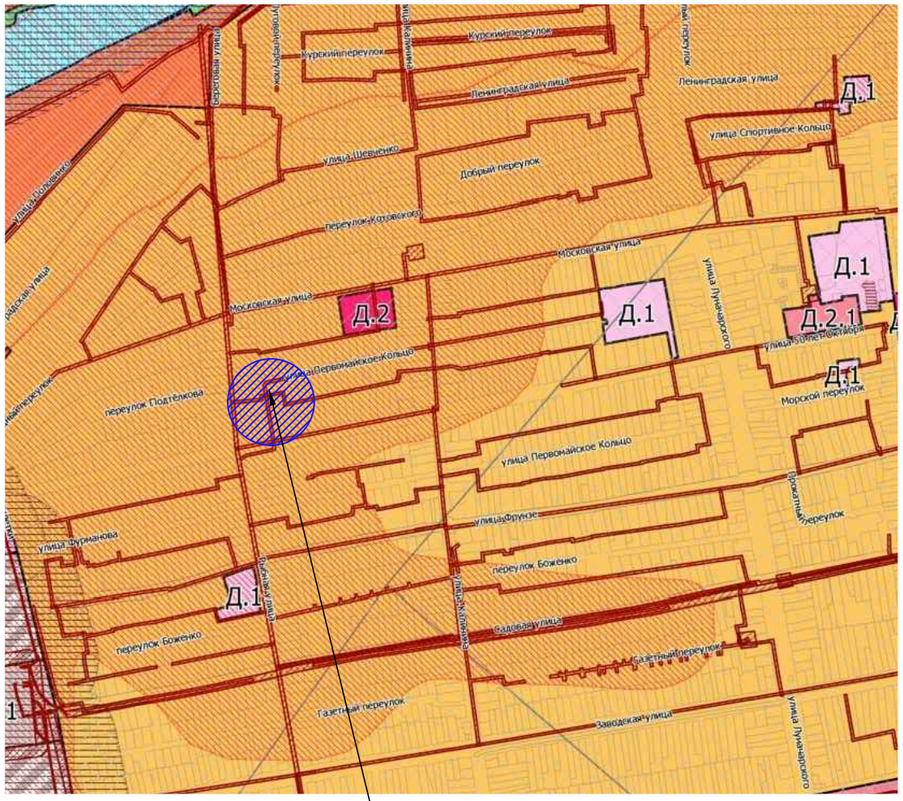
Площадь земельного участка – 492.00 м2

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		31/2024-АР	Лист 5
				04.024			

Формат А4

Фрагмент ПЗЗ г. Батайска



Месторасположение земельного участка

Ж.2 Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		31/2024-АР	Лист 6
				04.024			

Формат А4

Схема планировочной организации земельного участка

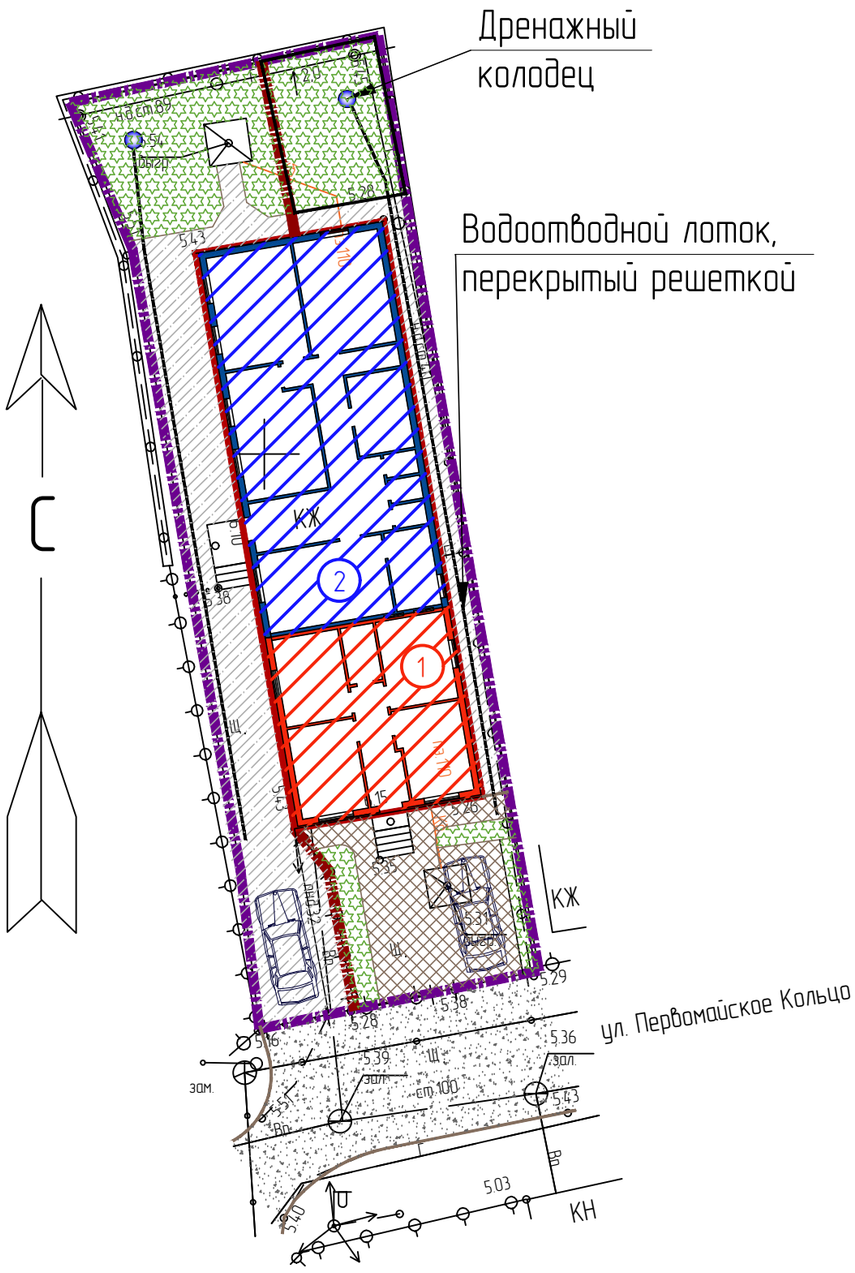
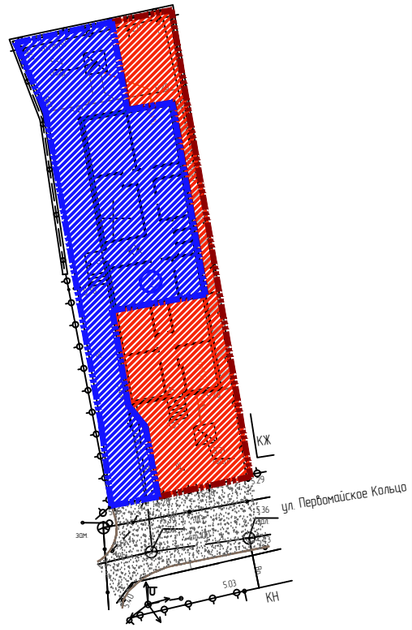


Схема разграничения земельного участка по факту пользования



Условные обозначения:

- Земельный участок жилого блока №1 (по факту пользования)
- Земельный участок жилого блока №2 (по факту пользования)

Площадь помещений жилого блока № 1 – 55.70 м2

Площадь помещений жилого блока № 2 – 115.10 м2

Примечание

Исходными данными для схемы являются предоставленные заказчиком документы: ИП "Рыбин Н.А." в ноябре 2023 г.

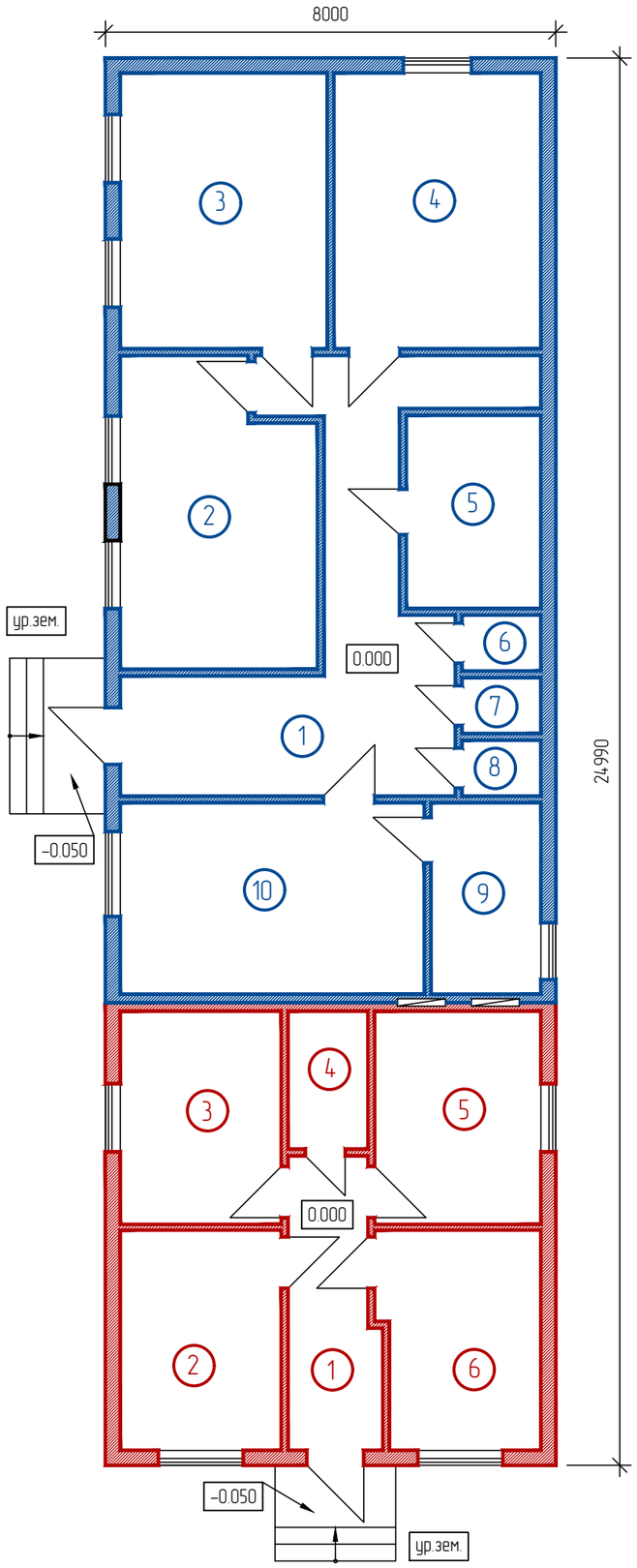
Ситуационный план домовладения по данным технического паспорта МУП "Бюро технической инвентаризации" города Батайска от 27.02.2023 г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	31/2024-АР		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103		
Начальник ОП		Семеренко О.П.			04.024	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		ШалтуяноваС.С.			04.024		ПП	7	
						Схема планировочной организации земельного участка	АПБ Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



Условные обозначения:

- Жилой блок №1
- Жилой блок №2

Экспликация помещений первого этажа

Номер поме-щения	Наименование помещения	Площадь, кв.м
1	2	3
1	Коридор	8.00
2	Жилая комната	11.20
3	Жилая комната	18.00
4	Санузел	3.40
5	Кухня	11.30
6	Жилая комната	10.90
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №1		55.70
1	Холл	24.50
2	Жилая комната	18.10
3	Жилая комната	17.90
4	Жилая комната	2.50
5	Санузел	7.30
6	Санузел	1.40
7	Санузел	1.40
8	Санузел	1.40
9	Топочная	6.60
10	Кухня-столовая	18.50
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №2		115.10

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Начальник ОП		Семеренко О.П.			04.024
Архитектор		ШалтуяноваС.С.			04.024

31/2024-АР

Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома (жилые помещения-жилые блоки) по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Первомайское кольцо, 103

Заключение о соответствии жилого дома статусу блокированного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
	ПП	8	

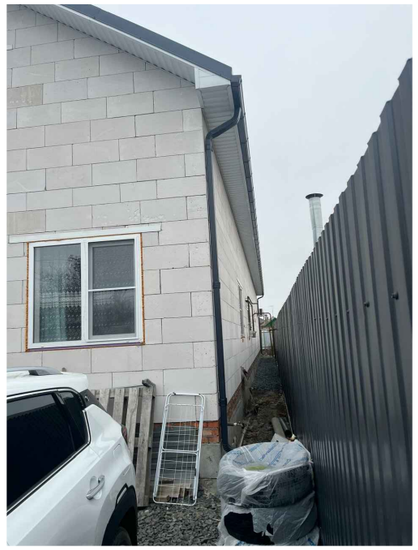
Поэтажный план первого этажа

Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-планировочное бюро" города Батайска

Фотофиксация

Каждый блок имеет
отдельный вход с улицы,
разделенный между собой;

Фотофиксация



Каждый блок имеет
индивидуальные системы
отопления, водоснабжения,
вентиляции и подключения к
внешним инженерным сетям